

EIGENHEIM AN TOP LAGE

SPIEGEL BEI BERN



wyss  **LIEGENSCHAFTEN** GmbH

Wyss Liegenschaften GmbH | Bewirtschaftung | [Immobilienverkauf](#) | Immobilienbewertung | Mediation
Parkstrasse 6 | CH-3084 Wabern | + 41 31 534 00 14 | team@wyssliegenschaften.ch | www.wyssliegenschaften.ch



1

HIGHLIGHTS

160 m² Wohnfläche
575 m² Grundstücksfläche

Wohnhaus

Das freistehende Einfamilienhaus mit Baujahr 1958 liegt in Spiegel bei Bern in 100 m Distanz zum Zentrum. Das Gebäude verfügt über ein Sockelgeschoss und ein Obergeschoss. Im Sockelgeschoss befindet sich eine grosse Garage, der Keller-/Heizungsraum, die Eingangshalle (15 m²) sowie ein Studio bestehend aus zwei Zimmer (12 und 13 m²), einer Küche und einem grosszügigen Badezimmer (9 m²) mit Dusche und Waschturm. Im hinteren Gebäudeteil befindet sich zudem ein beheizter Kellerraum / Ankleide (18 m²) der hochwertig ausgebaut ist mit Parkettböden und Einbauschränken. Die Garage ist mit 18 m² Fläche ebenfalls sehr grosszügig, verfügt noch über viel Staufläche im hinteren Teil und ist intern mit dem Wohnhaus verbunden. Das Obergeschoss beherbergt den grossen Wohn-/Esszimmerbereich (40 m²) mit Cheminée und direktem Gartenzugang, die Küche, zwei Badezimmer und vier Schlafzimmer (8, 10, 10 und 17 m²). Die Wohnfläche beträgt total 160 m² (ohne den beheizten Kellerraum/Ankleide). Der Innenausbau ist in einem sehr guten Zustand; der Ausbau des Sockelgeschosses (Küche, Nasszelle, Bodenbeläge, Elektroverteilung, Fenster, Türen, Beleuchtung) datiert aus 2020, die Fenster im Obergeschoss aus 2015 und die Nasszellen / die Küche aus 1990. Geheizt wird mit einer Ölheizung.

Ein Highlight dieser Liegenschaft ist zudem der schöne Garten auf der Gebäudesüd- und Westseite, die top Lage im Zentrum von Spiegel sowie die unmittelbare Nähe der schönsten Naherholungsgebiete von Bern - das gesamte Gebiet um den Gurten mit seinen weitläufigen Spazierwegen bis ins Köniztäli, zum Blinzernplateau oder nach Kehrsatz und nach Köniz.

Grundstück

Das Grundstück ist 575 m² gross, der Zugang zum Haus erfolgt von der Spiegelstrasse. Hier befindet sich die Zufahrt zur Garage sowie ein Aussenparkplatz. Der südwestliche Grundstücksteil liegt erhöht und von der Strasse abgewandt und ist wunderbar besonnt und ruhig. Vor dem Haus befinden sich zwei grosszügige Aussensitzplätze. Der Rest ist eine ebene Grünfläche umgeben von einer idyllischen Bepflanzung mit vielen Sträuchern und einer schönen Birke. Das Grundstück liegt in der Wohnzone, Bauklasse IIa. In dieser Zone ist grundsätzlich eine dreigeschossige Bauweise erlaubt. Durch altrechtliche Dienstbarkeiten aus 1959 zugunsten/zulasten der beiden Nachbarsgrundstücke 3851 und 6057 sind jedoch keine Ausbauten (in die Höhe) möglich. Die Wortlaute dieser Dienstbarkeiten werden bei Interesse gerne ausgehändigt.



2

FACTS

Adresse

Spiegelstrasse 78
3095 Spiegel bei Bern

Richtpreis

CHF 1'650'000.-

Übernahmetermin

Nach Absprache

Grundbuch

Grundstücksnummer: 6196
Grundstücksfläche: 575 m²
Amtlicher Wert: CHF 629'300.-

Eigenmietwerte

Die Liegenschaft war viele Jahre vermietet, daher existiert kein aktueller Eigenmietwert. Der Eigenmietwert wird bei Selbstnutzen der Liegenschaft von der Steuerverwaltung festgelegt.

GVB / Kubatur

Versicherungswert: CHF 827'300.-
letzte Schätzung: 2021
Kubatur: 914 m³

Altlasten-Kataster / Gefahrenzone

Keine Einträge

Betriebs-/Nebenkosten

- Heiz- und Nebenkosten: CHF 3'500.-*
- Betriebs- und Unterhaltskosten: CHF 5'000.-*
- Liegenschaftssteuer: CHF 642.-

**Zahlen aus Erfahrungswerten geschätzt*

Heizsystem

- Raumwärme: Ölheizung, Verteilung mittels Radiatoren
- Warmwasser: zentraler Boiler, Standort Küche Sockelgeschoss

Unterhaltsarbeiten

- 2020: Einbau Studio Sockelgeschoss (Küche, Badezimmer, Elektroverteilung, Fenster, Bodenbeläge, Isolations- und Malerarbeiten, Einbau Einbauschränke / Ankleide)
- 2015: Ersatz Fenster Obergeschoss
- 1990: Sanierung Küche und Nasszellen Obergeschoss, Isolation Estrichboden
- 1958: Baujahr

Grundpfandrechte

5 Namen-Papier-Schuldbriefe im Gesamtwert von CHF 600'000.-. Es laufen noch zwei Hypotheken über CHF 260'000.- (2.6% bis 30.04.2031) und CHF 315'000.- (1.2% bis 28.02.2025) bei der Berner Kantonalbank. Die Hypotheken können übernommen werden.

Denkmalpflege

Kein Eintrag im Bauinventar des Kantons

Wohnzone

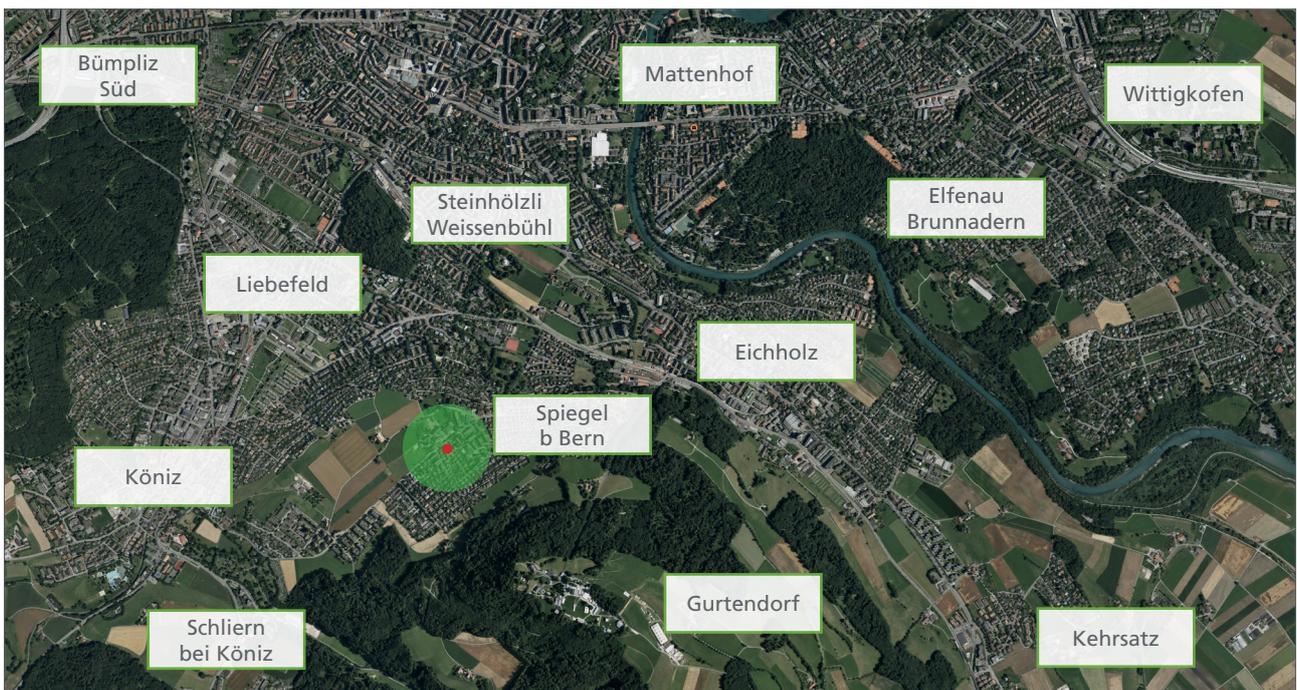
Das Grundstück liegt planungsrechtlich in der Wohnzone, Bauklasse IIb. Diese Zone ist dem Wohnen sowie nicht störender Arbeitsnutzung vorbehalten. Gemäss Baureglement gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 9 m. Die Anzahl Vollgeschosse ist mittels altrechtlicher Dienstbarkeiten zulasten/zugunsten den beiden Nachbarsparzellen 3851 und 6057 geregelt.



3 LAGE

Spiegel bei Bern ist eine Ortschaft mit rund 4'500 Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde Köniz. Spiegel ist idyllisch am Fusse des Gurten gelegen und weist durch die ruhige und idyllische Wohnlage viele Einfamilienhäuser, vereinzelte Villen sowie noch einzelne Bauernhöfe auf. Die Liegenschaft liegt in Gehdistanz zum kleinen Zentrum von Spiegel (100 m Distanz). Im Zentrum gibt es Einkaufsmöglichkeiten mit mehreren Läden, eine Poststelle sowie das Restaurant Da Capo.

Spiegel bei Bern ist ideal mit der Berner Innenstadt und mit Köniz verbunden (Linien 16/19). Die zwei Buslinien fahren im 10- sowie 20-Minuten-Takt mit direkten Verbindungen in die Innenstadt (Fahrzeit bis Bahnhof Bern: 10 Minuten) und nach Köniz (Fahrzeit 6 Minuten ab Haltestelle „Steingrubenweg“ in 50 m Distanz). Das Naherholungsgebiet um den Gurten liegt direkt vor der Haustür. Der Schulstandort Spiegel mit mehreren Kindergartenklassen, mit einer Primarschul- und Oberschulstufe (bis 9. Klasse) ist direkt über die Strasse gelegen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Spiegel Zentrum, in Köniz Steinhölzli, in Wabern oder in der Berner Innenstadt.





4 GRUNDBUCH

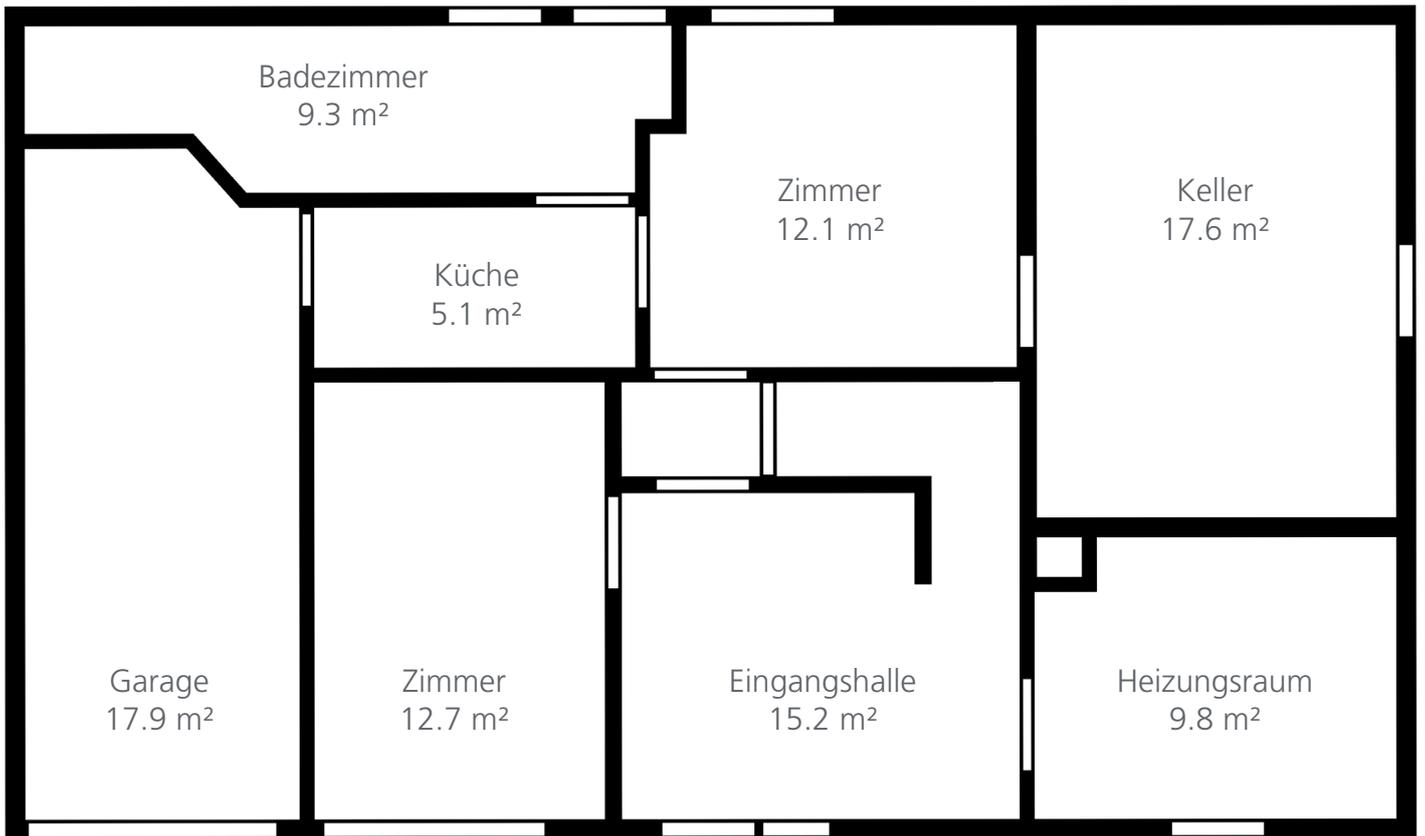
Grundstücksnummer	6196
Grundstücksfläche	575 m ²
Dom. Grundstücke	Keine
Dienstbarkeiten	(L) Baubeschränkung zug. GS Nr. 6057 (1959) (L) Grenzanbaurecht zug. GS Nr. 6057 (1959) (R+L) Baubeschränkung zul/zug. GS Nr. 3851 (1959)
Grundlasten	Keine
Anmerkungen	Keine
Vormerkungen	Keine



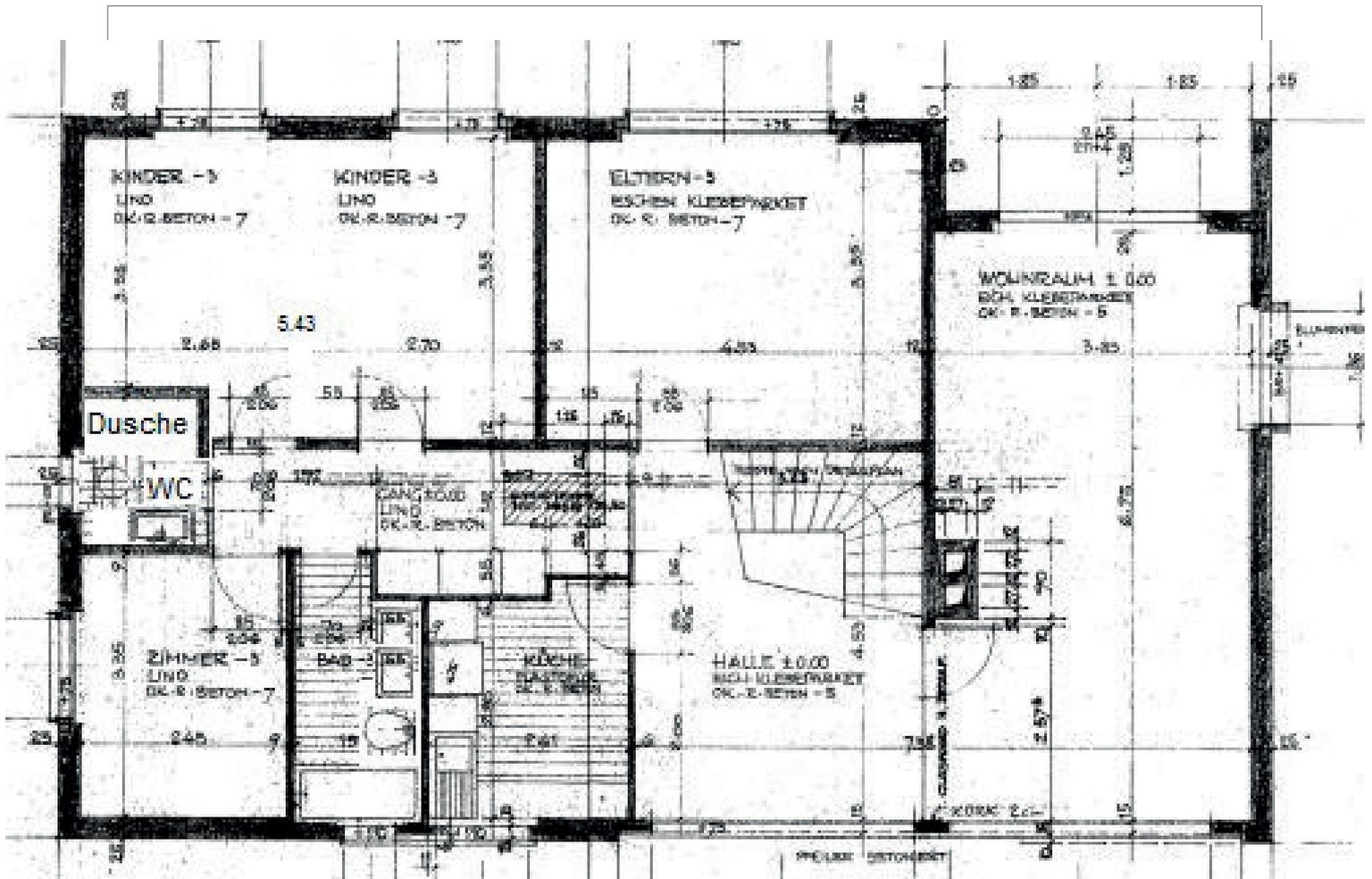
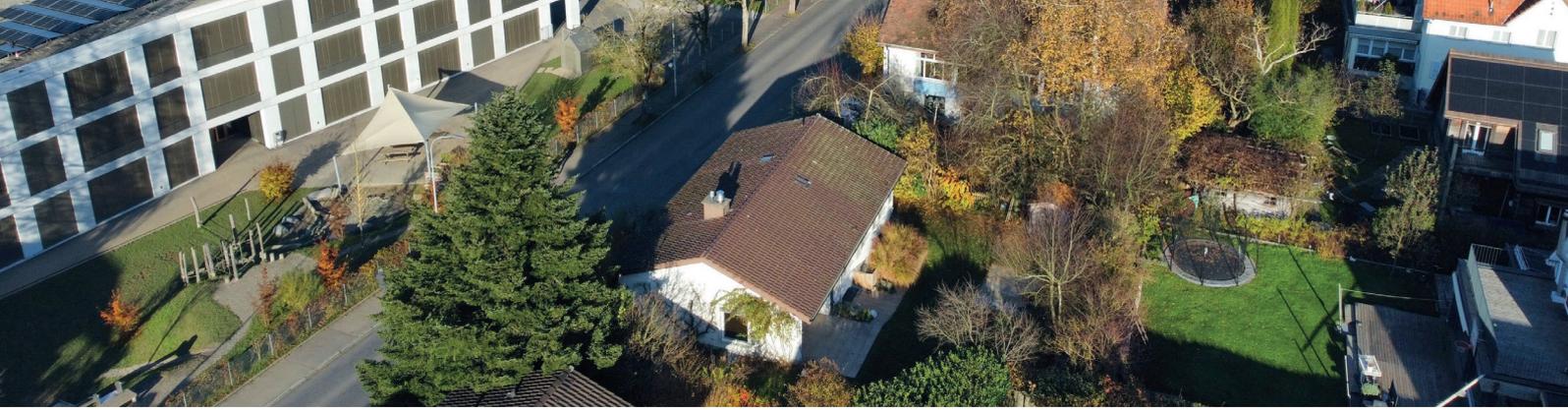


6

PLÄNE



Grundriss Erdgeschoss

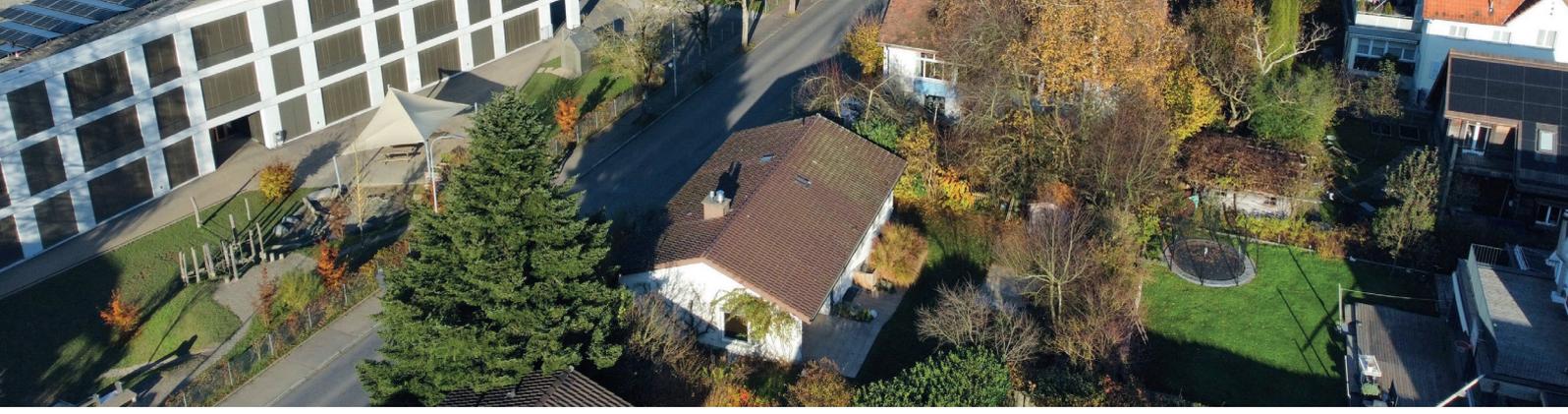


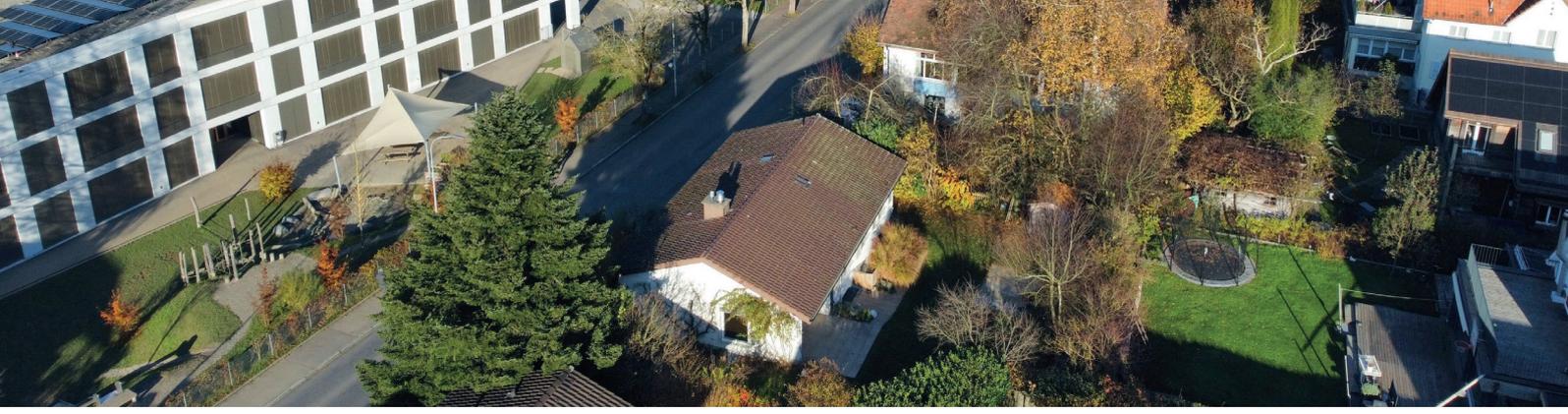
Grundriss Obergeschoss



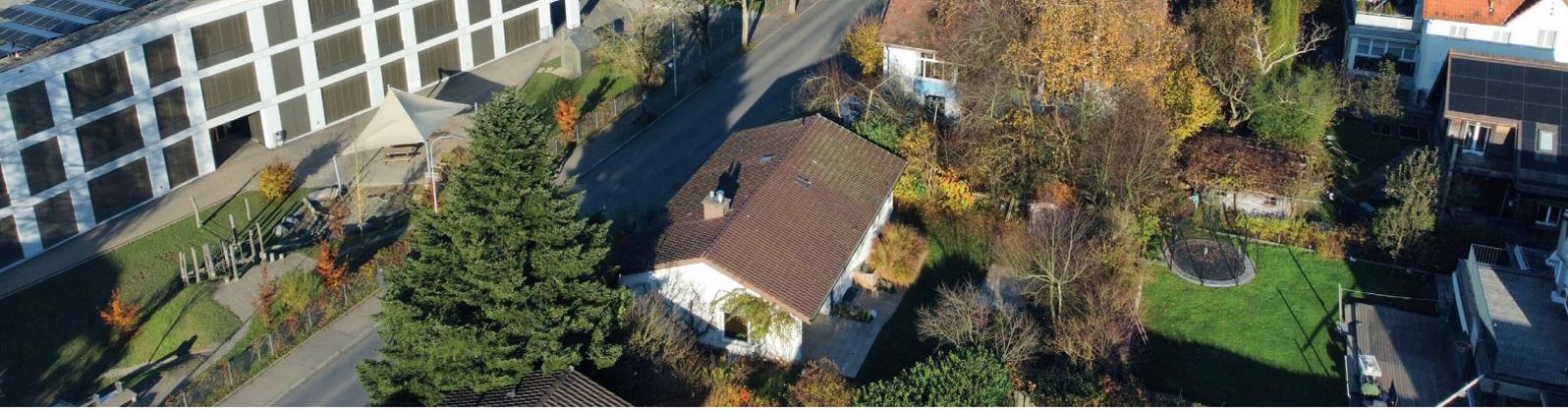
7 IMPRESSIONEN

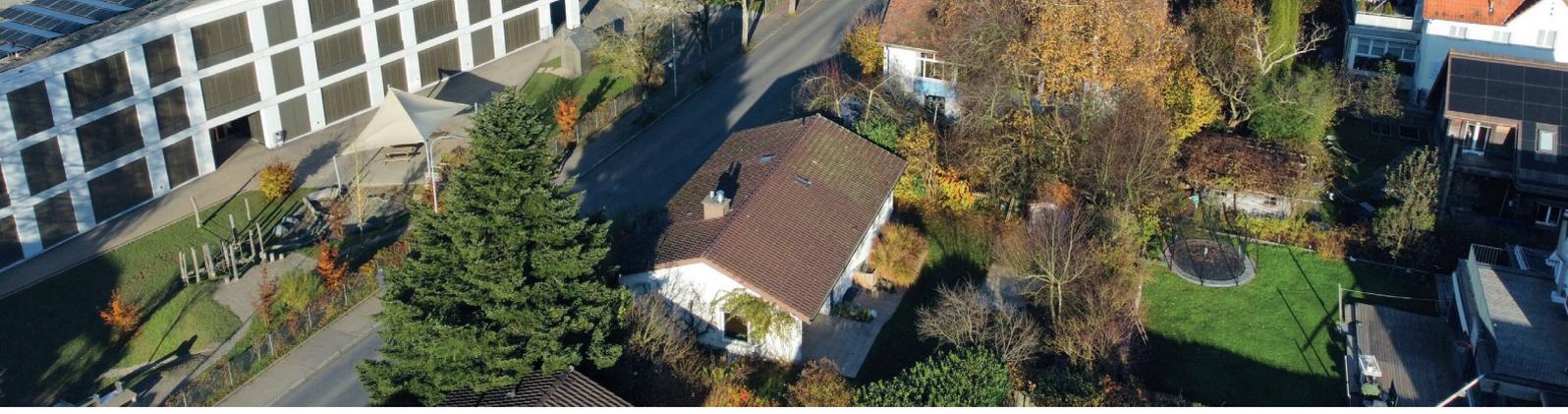




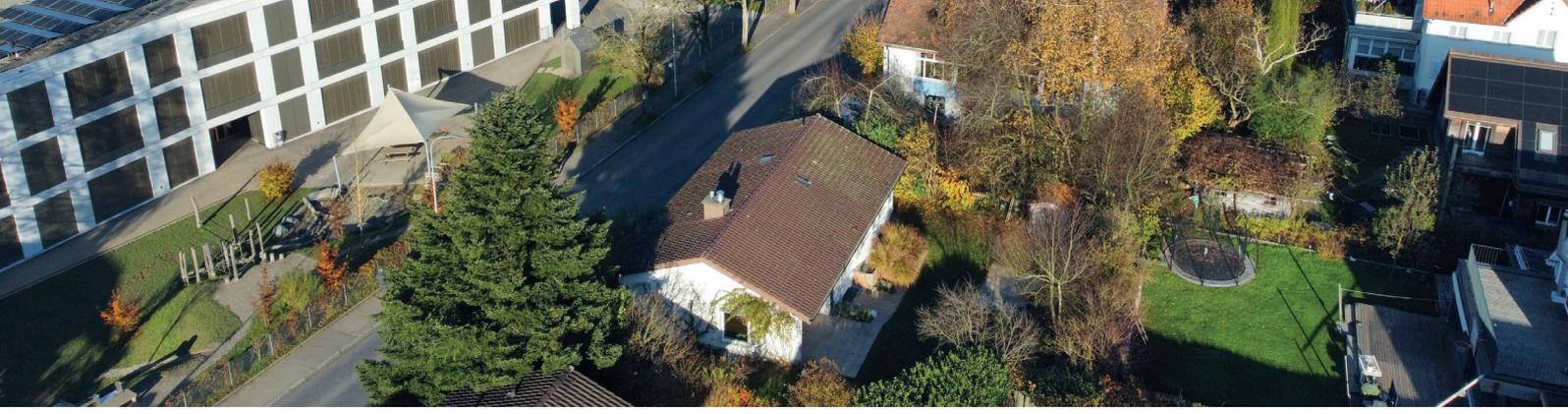


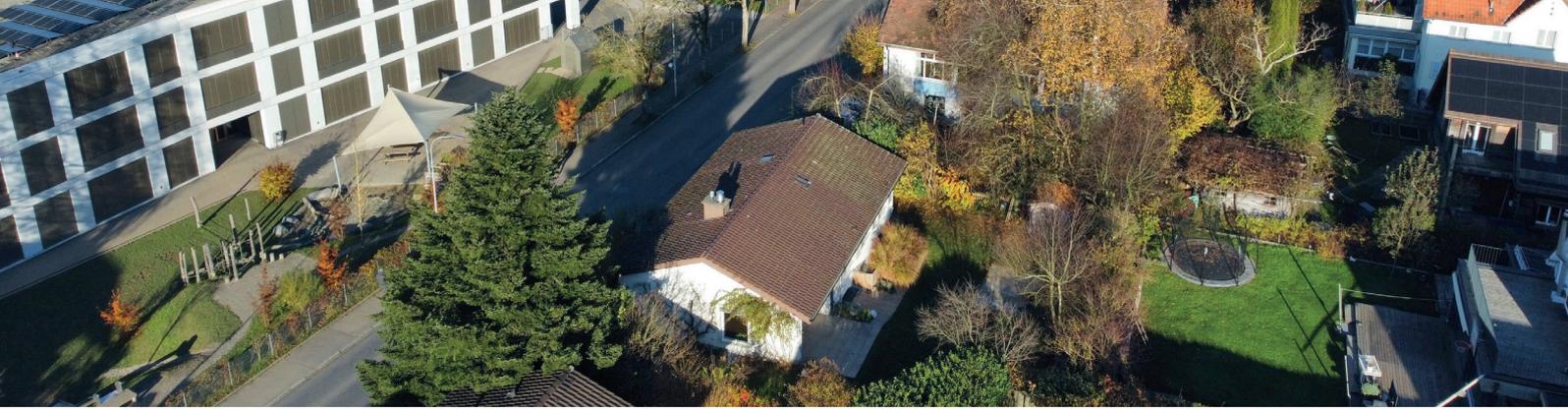


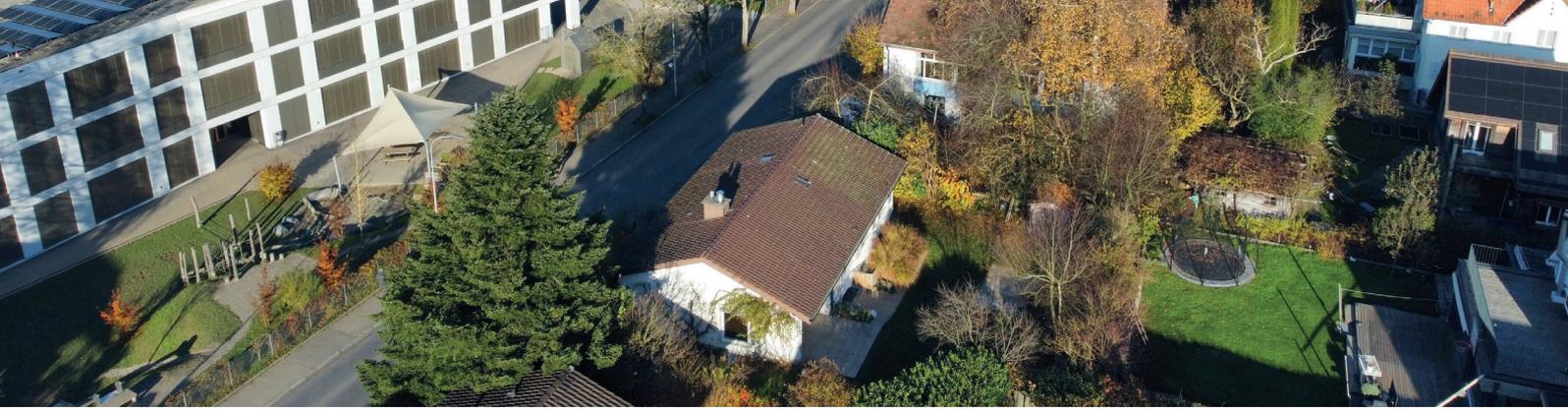


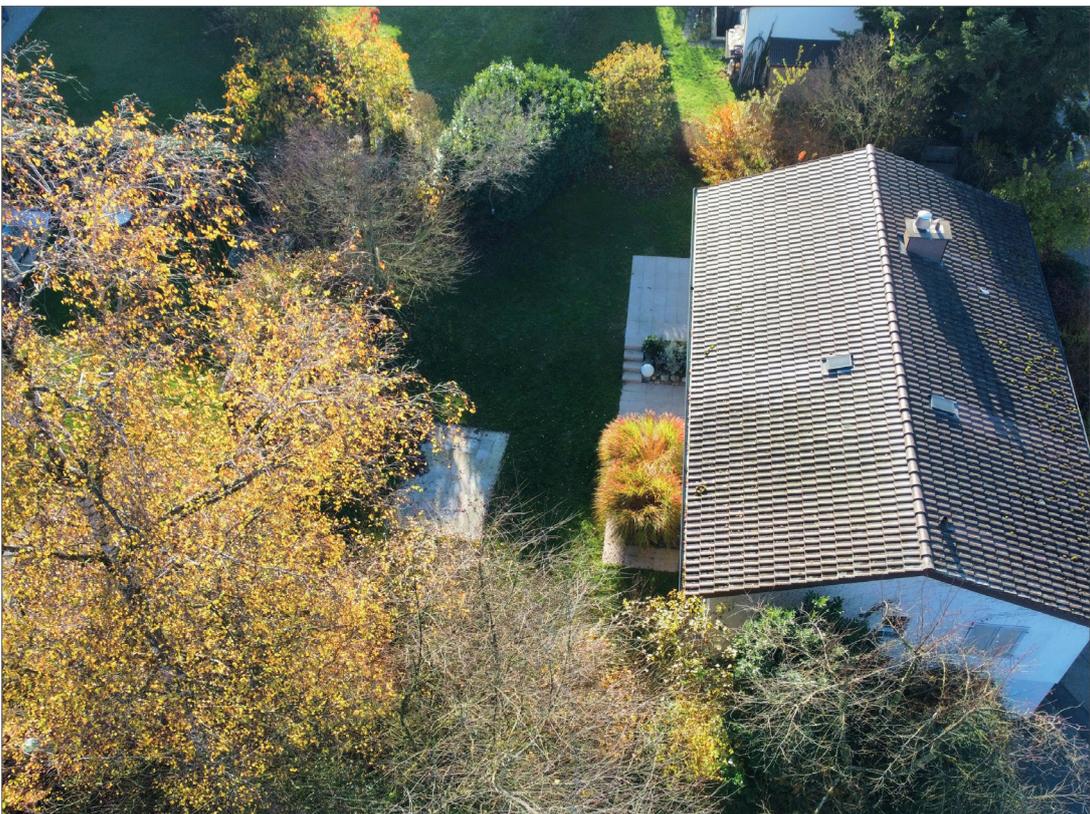
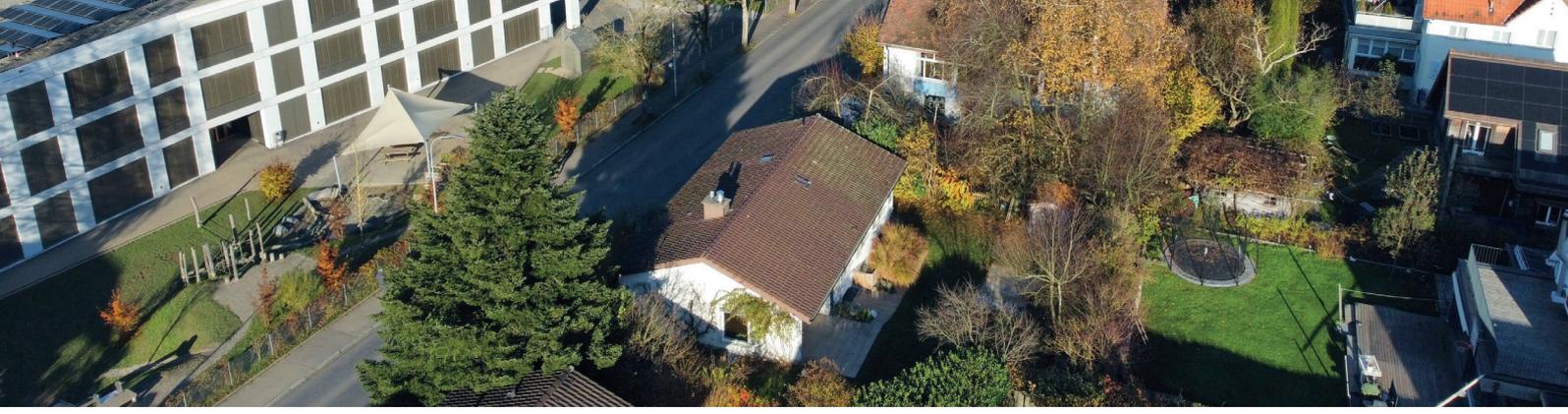




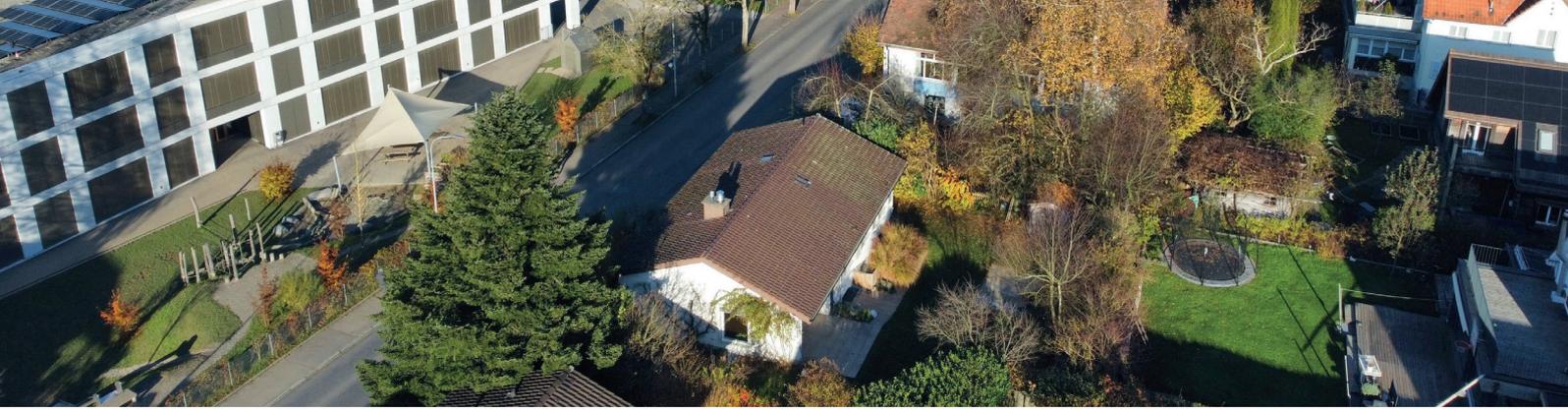














8 KONTAKT

Richtpreis CHF 1'650'000.-

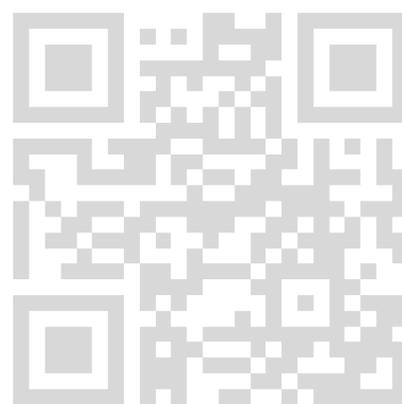
Kontakt Team Wyss Liegenschaften

Wyss Liegenschaften GmbH
Parkstrasse 6
3084 Wabern

E-mail team@wyssliegenschaften.ch

Telefon 031 / 534 00 14

Besichtigung nach Vereinbarung



Nadia Wyss



Michel Wyss



Christoph Krebs